



## RESOLUCION DE GERENCIA EJECUTIVA N° 156-2023-GRA/PEMS-GE

### VISTOS:

El Oficio N° 001-2023-OCI/0617-SOO, de la Oficina de Control Interno de Autodema donde se identifican situaciones adversas en el otorgamiento de Usufructo, la Carta N° 006-2023-GRA-PEMS-GE-OAJ, en donde se le imputan los cargos a la Compañía Minera Zafranal dando inicio al procedimiento de Nulidad de Oficio la Resolución Gerencial Ejecutiva N° 349-2022-GRA/PEMS-GE, el Escrito N° 001-2023 de descargos Compañía Minera Zafranal, el Oficio N° 00107-2023/SBN-DNR (Adjunto al escrito N° 04 presentado por Zafranal) de la Superintendencia de Bienes Nacionales sobre consulta de orden de prelación en la tasación presentada por la Compañía Minera Zafranal, el Informe N° 039-2023-GRA/PEMS-OAJ de la Oficina de Asesoría Jurídica de AUTODEMA en donde se emite una opinión sobre descargos de Zafranal, el Oficio N° 0175-2023-GRA-PEMS-GDEGT de la Gerencia de Desarrollo Económico y Gestión Territorial el cual contiene el Informe N° 062-2023-GRA/PEMS-GDEGT-SGAT de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial mediante el cual se realiza una nueva calificación sustantiva de los solicitado por la Compañía Zafranal y el Informe N° 040-2023-GRA-PEMS-OAJ de la Oficina de Asesoría Jurídica de AUTODEMA, mediante el cual se reemplaza el anterior Informe Técnico Legal.

### CONSIDERANDO:

Que, conforme lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272.

Que, con fecha 11 de abril del 2021 se publica el Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales DECRETO SUPREMO N° 008-2021-VIVIENDA, la cual tiene como objeto reglamentar la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, regulando las actuaciones y procedimientos que permitan una eficiente gestión de los predios estatales, maximizando su aprovechamiento económico y/o social sostenido en una plataforma de información segura, confiable e interconectada, y contribuyendo al proceso de descentralización y modernización de la gestión del Estado.

Que, con fecha 05 de enero de 2022 se emitió la Directiva 003-2022/SBN en la cual tiene como objeto establecer disposiciones para la Constitución de Usufructo por convocatoria pública y de manera directa, así como las atribuciones y responsabilidades de las unidades de organización de la SBN y de las demás entidades del SNBE.

Que, mediante Resolución de Gerencia Ejecutiva n° 349-2022-GRA/PEMS-GE, de fecha 27 de octubre de 2022, se aprobó la solicitud de Usufructo presentada por Compañía Minera Zafranal, por un plazo de 30 años.

Que, mediante Informe de Orientación de Oficio N° 001-2023-OCI /0617-SOO, el Órgano de Control Institucional, advierte de situaciones adversas que ameritan la adopción de acciones



GOBIERNO REGIONAL  
DE AREQUIPA



para asegurar la continuidad de proceso, el resultado o el logro de los objetivos del proceso de gestión de predios estatales a cargo de PEMS-AUTODEMA.

Que, acorde a las observaciones realizadas por el Órgano de Control Institucional se emite la Carta N° 006-2023-GRA-PEMS-GE-OAJ, de la Gerencia Ejecutiva de AUTODEMA con fecha 03 de mayo del 2023, en donde se le imputa los siguientes cargos:



- a) **La Compañía Minera Zafranal** no determinó la causal aplicable para concederle directamente el usufructo acorde al artículo 169 del RLGBE y, segundo, por no haber exigido la AUTODEMA la presentación del Informe requerido por el numeral 2 del artículo 169.2 del RLGBE el cual dice: *“Cuando la solicitud se sustente en las causales contempladas en los incisos 1 y 2 del artículo precedente, además se adjunta el informe de la autoridad sectorial competente que califique al proyecto de inversión como tal, y que se pronuncie sobre el tiempo que se requiere para la ejecución del proyecto y el área de terreno necesaria”.*
- b) Omisión del depósito de la garantía de respaldo de la solicitud presentada por **la Compañía Minera Zafranal**, acorde a lo dispuesto en el artículo 139° del RLGBE, el cual establece que *“En los actos de administración a título oneroso a favor de particulares, una vez realizada la calificación sustantiva de la solicitud de manera favorable y la inspección del predio estatal cuando corresponda, para continuar con la tramitación del procedimiento, se requiere al solicitante el depósito de una garantía que respalde su interés en el acto solicitado, por un monto no mayor a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), el cual es determinado por la entidad en función del área, ubicación y potencialidades de uso del bien.”*
- c) Ilegalidades concernientes a la quinta etapa del procedimiento referida a la tasación del bien materia de usufructo, acorde lo dispuesto en el numeral 5.6.2 de la Directiva N° 003-2022/SBN, sobre el encargo de la Tasación que establece que *“La tasación es efectuada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. En segundo lugar, la tasación también puede ser realizada por una persona jurídica privada especializada en tasaciones con reconocida y acreditada experiencia en el rubro de tasaciones comerciales mayor a dos (2) años y que cuente además con profesionales especializados.”* En el presente caso **la Compañía Minera Zafranal** no cumplió con el orden de prelación establecido en el Numeral 5.6.2 de la Directiva N° 003-2022/SBN.

Que, con fecha 10 de mayo del 2023, la Compañía Minera Zafranal presenta sus descargos respecto al Procedimiento de Nulidad de Oficio iniciado dentro del plazo establecido; los descargos presentados sobre las imputaciones son las siguientes:

- a) **Sobre la Omisión de la Causal de Constitución Directa**, en el punto 5.1.2. de sus descargos la Compañía Minera Zafranal, deja en claro que la causal a la cual se acogió, es la que se encuentra contenida en el inciso 2 del artículo



168° del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA<sup>1</sup>. Habiéndose precisado este punto en los descargos, se tiene que verificar si se cumplió lo establecido en el artículo 169° del mencionado Decreto Supremo<sup>2</sup>.

- b) **Sobre el pago de la garantía de respaldo de la solicitud:** en el punto 5.3.2. de los descargos, la Empresa Minera Zafranal menciona que cumplió con pagar la primera contraprestación por un monto total de S/. 748,175.70 (setecientos cuarenta y ocho mil ciento setenta y cinco con 70/100 soles) hecho que no podemos negar, puesto que existe la Factura Electrónica F001-000068 de fecha 17/11/2022 mediante la cual se realizó el pago íntegro de la primera armada. Sin perjuicio del pago efectuado, de acuerdo a nuestro análisis, el pago de las 2 UIT es uno de los requisitos para continuar con el procedimiento de otorgamiento de Usufructo, este pago fue omitido por Zafranal, sin embargo, de acuerdo a lo señalado en el literal d) del numeral 7.6 de la Directiva N° 003-2022-SBN, al indicarse que el monto depositado como garantía de respaldo será considerado como penalidad a favor de la entidad si el/la solicitante se desiste del procedimiento, no acepta el valor de la contraprestación determinada, incurre en algún supuesto de abandono o el procedimiento concluye por cualquier circunstancia imputable al administrado. Sin embargo, al haberse pagado el total de la contraprestación, incluyendo Factura Electrónica F001-000074, de fecha 20/03/2023, ya no es posible imputarle el pago de las 2UIT puesto que el acto con el segundo pago ya se encuentra confirmado y no se ha causado un perjuicio económico a AUTODEMA, por lo que, esta observación se encontraría subsanada y devendría en un vicio intrascendente.

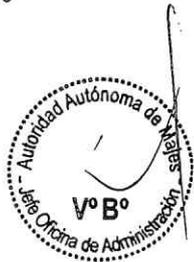
- c) **Respecto al encargo de la tasación por parte del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento:** Con respecto a este punto la Empresa Minera Zafranal, expresa en el punto 5.4.3. de sus descargos que las tasaciones son igualmente válidas y se alega que es un tema meramente interpretativo por parte de AUTODEMA, por lo que las posturas en este sentido son completamente opuestas y son de interpretación de las dos partes.<sup>3</sup>

Que, respecto al orden de prelación en la tasación, para no caer en arbitrariedad mediante solicitud N° 12477-2023 de fecha 13 de junio del 2023, se realizó una consulta sobre el "orden

<sup>1</sup> Artículo 168.- Causales para la constitución directa del derecho de usufructo La constitución directa del derecho de usufructo puede efectuarse por las siguientes causales: 2. Cuando el predio sea requerido por titulares de proyectos de inversión que cuenten con concesiones otorgadas por el Gobierno Nacional, para el desarrollo de actividades en materia de minería, electricidad, hidrocarburos, entre otras.

<sup>2</sup> "Artículo 169.- Requisitos para la constitución directa del derecho de usufructo: (...) 169.2 Adicionalmente, según corresponda, se adjuntan los requisitos siguientes: 1. El Expediente del proyecto, cuando se requiera para la ejecución de un proyecto de inversión. Si la solicitante es una entidad, puede presentar el plan conceptual del proyecto. 2. Cuando la solicitud se sustente en las causales contempladas en los incisos 1 y 2 del artículo precedente, además se adjunta el informe de la autoridad sectorial competente que califique al proyecto de inversión como tal, y que se pronuncie sobre el tiempo que se requiere para la ejecución del proyecto y el área de terreno necesaria. (...)"

<sup>3</sup> El artículo 68 del Reglamento de la Ley N° 29151, que establece que: "la tasación de los actos de disposición a favor de particulares es efectuada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o por una persona jurídica especializada en tasaciones con reconocida y acreditada experiencia; y, en caso de no existir en la zona, la tasación puede ser efectuada por un perito tasador. Para los demás actos, la tasación puede ser efectuada por un profesional de la entidad propietaria o administradora del predio"

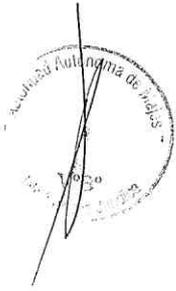


**GOBIERNO REGIONAL  
DE AREQUIPA**

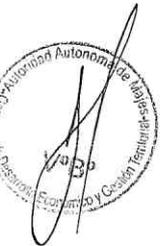


de prelación” al momento de realizar las tasaciones, a la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN). Mediante Oficio N° 00107-2023/SBN-DNR de fecha 13 de junio del 2023, el Director de Normas y Registro de la SBN se pronunció sobre la consulta realizada, respecto al orden de prelación para el encargo de la tasación en los casos de actos de administración, concluyendo en lo siguiente:

**“IV. CONCLUSIÓN:** *En el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales no se ha previsto un orden de prelación para la realización de la tasación de los predios estatales que son objeto de los actos de administración, como es el caso del Usufructo. (...)*”



Que, con fecha 16 de junio del 2023, la Oficina de Asesoría Jurídica de la AUTODEMA mediante Informe N° 039-2023-GRA/PEMS-OAJ, se pronunció sobre los descargos presentados por la Compañía Minera Zafranal, tomándose como base los requisitos establecidos en la Directiva N° 003-2022/SBN y lo dispuesto en el D.S. N° 008-2021-VIVIENDA, Reglamento de Bienes Estatales. Por lo que se concluye que se dan por subsanados los vicios imputados mediante la Carta N° 006-2023-GRA-PEMS-GE-OAJ emitida por la Gerencia Ejecutiva de AUTODEMA y adicional a ello se establece la necesidad de subsanar los errores presentados en el procedimiento administrativo que finalizó con la emisión de la Resolución Gerencial Ejecutiva N° 349-2022-GRA/PEMS-GE mediante la cual se otorgó el Derecho de Usufructo a la Compañía Minera Zafranal, por lo que era necesario la emisión de un nuevo Informe de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial verificando los requisitos previstos en las normas mencionadas líneas arriba, para posteriormente poder emitir un nuevo Informe Técnico Legal, subsanando de esta manera los defectos detectados en los mismos.



Que, fecha 20 de junio del 2023 mediante Oficio N° 175-2023-GRA-PEMS-GDEGT, de la Gerencia de Desarrollo Económico y Gestión Territorial, remite el Informe N° 062-2023-GRA/PEMS-GDEGT-SGAT, de la Sub gerencia de Acondicionamiento Territorial, en el cual se realiza una nueva calificación sustantiva de la solicitud presentada por la Compañía Minera Zafranal.



Que, con fecha 20 de junio del 2023, la Oficina de Asesoría Jurídica de la AUTODEMA mediante Informe N° 040-2023-GRA/PEMS-OAJ, emite un nuevo Informe Técnico Legal, por el cual se verifica la causal a la que se acoge la Compañía Minera Zafranal, los hechos que conllevan a la posibilidad de otorgamiento del Usufructo, la norma aplicable, la legalidad del acto y el beneficio económico para el Estado.



Con la visación del Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, Gerente de Desarrollo Económico y Gestión Territorial a mérito de la Resolución Ejecutiva Regional N° 021-2023-GRA/GR del 02 de enero del 2023, rectificada mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 034-2023-GRA/GR del 17 de enero del 2023.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** Dar por subsanados los cargos imputados mediante Carta N° 006-2023-GRA-PEMS-GE-OAJ, a la Compañía Minera Zafranal S.A.C. en el plazo previsto.



**ARTICULO 2°.-** Declarar **NO A LUGAR A LA NULIDAD DE OFICIO**, de la Resolución de Gerencia Ejecutiva n° 349-2022-GRA/PEMS-GE, que otorga el Derecho Usufructo sobre terrenos administrados por AUTODEMA.



**ARTICULO 3°.-** Conservar los actos administrativos en los cuales no existe vicios o no sean trascendentes y que dan lugar a la Resolución N° 349-2022-GRA/PEMS-GE por el cual se otorga el Usufructo a la Compañía Minera Zafranal, acorde a lo dispuesto en el artículo 14 del TUO de la LPAG el cual establece que "Cuando el vicio del acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez, no sea trascendente, prevalece la conservación del acto, procediéndose a su enmienda por la propia autoridad emisora".



**ARTICULO 4°.-** Dar por subsanados los vicios incurridos por parte de AUTODEMA mediante el Informe N° 062-2023-GRA/PEMS-GDEGT-SGAT y el Informe N° 040-2023-GRA/PEMS-OAJ.

**ARTICULO 5°.-** Declarar que la AUTODEMA se encuentra expedita para recurrir al trato directo con Compañía Minera Zafranal S.A.C., así como para resolver cualquier controversia que se pueda suscitar, según los mecanismos del Contrato de Usufructo.



**ARTICULO 6°.-** Publicar la presente Resolución en el Portal Institucional de la Autoridad Autónoma de Majes - Proyecto Especial Majes Siguan (<https://www.autodema.gob.pe/>).

Dada en la Sede del Proyecto Especial Majes Siguan – AUTODEMA a los veinte y uno (21) días del mes de junio del año dos mil veintitres.

**REGISTRESE Y COMUNIQUESE.**

GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA  
PROYECTO ESPECIAL MAJES-SIGUAN  
AUTODEMA

.....  
Ing. Ulises Aguilar Villavicencio  
GERENTE EJECUTIVO

DOC. 5845105  
EXP. 3430951